PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

La conjoncture laisse entrevoir une baisse des mises en chantier en 2004

Pour une deuxième année, le secteur de la construction résidentielle semble être l'un des points forts de l'économie de Calgary. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, 14 339 habitations ont été commencées en 2002, ce qui représente une hausse de 26 % par rapport à 2001 et un sommet inégalé depuis 1981. Il est peu probable que les mises en chantier soient plus nombreuses cette année qu'en 2002, mais leur nombre ne devrait pas diminuer considérablement. Au 31 août, le cumul annuel des mises en chantier était à peu près au même niveau que celui enregistré à pareille date l'an dernier, mais le faible nombre de permis de construire délivrés récemment donne à penser que le marché fléchira au cours des derniers mois de l'année. En 2003, le nombre total de mises en chantier devrait atteindre 13 450, accusant une baisse de moins de 7 % par rapport à 2002.

Cette année encore, les taux hypothécaires peu élevés comptent parmi les principaux facteurs qui alimentent la demande de logements neufs. Fin août, le taux moyen des prêts hypothécaires de cinq ans s'élevait à 6,38 %, soit 76 points de base sous le taux moyen calculé pour la période allant de janvier à août 2002. Grâce à ce facteur et à la vive concurrence qui existe sur les marchés hypothécaires, où l'on offre parfois 150 points de base de rabais sur le taux affiché, les acheteurs continuent de bénéficier de l'une des meilleures conjonctures depuis 1965 en matière d'emprunt. Ainsi, un grand nombre de ménages ont décidé d'accéder à la propriété, tendance qui s'est amorcée peu après le 11 septembre 2001, durant la période où la Banque du Canada a abaissé dix fois de suite son taux directeur. La faiblesse des taux a également permis aux propriétaires de s'offrir une habitation d'un cran supérieur, ces derniers ayant tiré parti des importants gains d'avoir propre réalisés au cours des années précédentes.

Outre les bas taux hypothécaires, d'autres facteurs ont stimulé la construction résidentielle. Aux fins de la présente analyse, seuls les plus importants seront mentionnés. Bien que les chiffres se rapportant à l'emploi et à la migration n'aient pas été très élevés au cours des 18 derniers mois, l'effet cumulatif des gains observés a ces chapitres durant les cinq années précédentes a continué de profiter au secteur de la construction résidentielle. De 1997 à 2001, plus de 23 000 emplois ont été créés chaque année à Calgary, si bien que le solde migratoire annuel moyen s'est chiffré à 15 500 durant cette période. La concurrence que livrait le marché de la revente au marché du neuf à Calgary s'est atténuée de beaucoup récemment. En 2002, l'offre de logements existants est descendue à son niveau le plus bas en quatre ans, ce qui a incité nombre d'acheteurs éventuels à opter sans hésitation pour le marché du neuf. Par ailleurs, la piètre performance des marchés boursiers a amené certains investisseurs à se tourner vers le marché de l'habitation pour effectuer des placements.

On prévoit que la construction résidentielle ralentira en 2004 à Calgary, à mesure que la demande accumulée sera satisfaite et que d'autres facteurs cesseront d'être favorables. La faiblesse persistante des taux hypothécaires continuera d'être le moteur de l'activité mais ne suffira pas à contrebalancer les effets d'autres facteurs. La croissance démographique et l'augmentation du revenu restent d'une importance fondamentale pour la demande de logements neufs, et elles ont toutes deux été plutôt modestes ces derniers temps. Les plus récents résultats du Recensement ont été décevants par rapport à ce que connaît généralement la région de Calgary. Dans bien des centres de taille comparable, on se réjouirait d'attirer 9 000 migrants par année. Malheureusement, la migration n'est censée s'améliorer que modérément au cours de la période visée par les prévisions. En ce qui concerne le revenu, les récentes pertes d'emplois observées dans les secteurs d'activité où les salaires sont élevés ont étouffé la croissance des revenus du Calgarien moyen, entraînant ainsi le premier repli enregistré à cet égard depuis plusieurs années. Ce facteur, conjugué à la modeste progression de l'emploi, à l'accroissement de la dette des particuliers et à l'expansion de l'offre sur le marché de la revente, aura pour effet de restreindre toute perspective de croissance dans le secteur de la construction résidentielle en 2004.

Curieusement, il se peut que la bonne performance du secteur de la construction résidentielle soit aussi l'une des causes du ralentissement prévu l'an prochain. La faiblesse des taux hypothécaires a précipité une part de la demande qui aurait autrement été satisfaite dans les années à venir. Par ailleurs, la demande qui s'était refoulée ces dernières années sous l'effet des bas taux hypothécaires et de la croissance démographique semble en voie d'être comblée en grande partie. Depuis 1996, le nombre de mises en chantier a largement dépassé le nombre de nouveaux ménages. Dans le segment des logements collectifs non destinés au marché locatif, les niveaux de production devraient également fléchir, après deux années records de suite et un éventuel accroissement des stocks. Comme le marché des actions s'est amélioré depuis quelques mois et que les taux d'inoccupation ont augmenté sur le marché locatif, les investisseurs ne seront plus aussi pressés de placer leur capital dans le marché des copropriétés qu'ils ne l'étaient à pareille date l'an dernier.

CALGARY
AUTOMNE 2003

SOMMAIRE

1 **Marché du neuf**
Après avoir atteint un nouveau sommet en 2002, les mises en chantier de maisons individuelles devraient diminuer légèrement au cours de la période visée par les prévisions. Dans le segment des logements collectifs, le rythme d'activité intense observé cette année se ralentira en 2004.

3 **Marché de la revente**
En 2003, les transactions de revente seront moins nombreuses qu'en 2002, année record à ce chapitre. Les ventes fléchiront en 2004 en raison d'un tassement de la demande attribuable à la diminution de la migration et à la hausse des taux hypothécaires. Grâce à l'abondance des inscriptions courantes, les acheteurs éventuels continueront d'avoir du choix, ce qui atténuera les pressions à la hausse sur les prix pendant la période visée par les prévisions.

5 **Marché locatif**
La faiblesse persistante des taux hypothécaires encouragera les ménages locataires à accéder à la propriété, si bien que le taux d'inoccupation atteindra son point le plus élevé depuis 1994. Les majorations de loyer seront modérées, car les propriétaires-bailleurs voudront éviter une hausse des d'inoccupation.

6 **Économie**
Durant la période de prévisions, la création d'emplois et la migration nette seront modestes en comparaison des normes historiques.

8 **Résumé des prévisions**

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

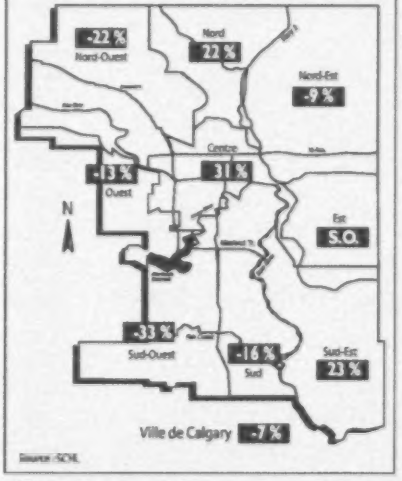
Parmi les risques potentiels, on compte aussi les divers chocs qui ont secoué notre économie. Il y a quelques années, on tentait de déterminer de quelle façon les marchés de l'habitation seraient affectés par les attentats du 11 septembre. L'an dernier, c'était la guerre en Irak. À l'heure actuelle, on se demande quelle incidence auront le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) et l'encéphalopathie spongiforme bovine (ESB), ou maladie de la vache folle, sur les marchés de l'habitation. Selon nos attentes, le SRAS aura un effet mineur, si effet il y a, alors que les conséquences négatives de l'ESB devraient se limiter aux régions rurales, épargnant ainsi la RMR de Calgary.

On prévoit qu'en 2004, les mises en chantier de maisons individuelles seront au nombre de 7 750, ce qui représentera une baisse de 6 % par rapport aux 8 250 prévues en 2003. Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le nombre de mises en chantier devrait tomber à 4 700 en 2004, après avoir atteint en 2003 un sommet inégalé en 21 ans, soit 5 200. En somme, les mises en chantier fléchiront de 7 %, passant de 13 450, en 2003, à 12 450, en 2004. Ce dernier résultat sera au même niveau que la moyenne des cinq années précédentes, et il s'agira du cinquième en importance depuis 1981.

Après avoir atteint des niveaux records, la construction de maisons individuelles ralentit

Les constructeurs, qui ont mis en chantier un nombre record de 9 413 maisons individuelles en 2002, semblaient en voie de répéter l'exploit cette année. En effet, les données cumulatives de 2003 pour la RMR de Calgary dépassaient déjà en avril celles des quatre premiers mois de 2002. Toutefois, les constructeurs ont été incapables de maintenir, par la suite, les niveaux d'activité relativement élevés qui avaient été observés un an auparavant. Il est donc devenu évident qu'une performance analogue à celle de l'année dernière était hors de leur portée. De janvier à août, 5 872 maisons individuelles ont été commencées, soit 8 % de moins qu'au cours des huit premiers mois de 2002. D'ici à la fin de l'année, les résultats mensuels sembleront artificiellement faibles en comparaison des sommets atteints de septembre à décembre l'an passé. Ainsi, le nombre total de mises en chantier de maisons individuelles s'établira à 8 250 en 2003, accusant un recul de 12 % par rapport à 2002. Cochrane et Chestermere Lake devraient connaître les plus importantes diminutions, car leurs cumuls annuels respectifs au 31 août étaient déjà en baisse de 52 et 32 %. Le district municipal de Rockyview devrait quant à lui se démarquer favorablement, puisqu'il affichait une hausse des mises en chantier de 31 % pour la période allant de janvier à août.

Mises en chantier de logements individuels
De janvier à août (var. en % de 2002 à 2003)



Source : SCHL

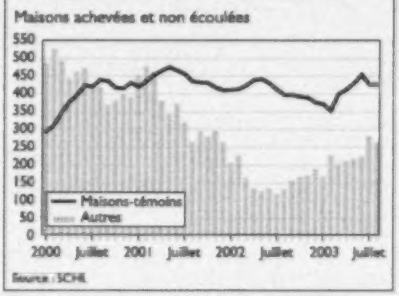
L'activité réduite dans le segment des maisons individuelles représente non pas un affaissement du marché, mais plutôt un retour à des niveaux de production soutenables. Il faut se rappeler que les constructeurs ont affiché en 2002 une performance annuelle sans précédent, le nombre de mises en chantier ayant grimpé de 25 % par rapport à l'année précédente. Pour certaines personnes, le ralentissement pourrait même être bien accueilli. L'an passé, le marché était aux prises avec une pénurie d'ouvriers qualifiés, des stocks extrêmement maigres et des délais de plus de six mois en ce qui a trait à la prise de possession. Cette conjoncture a fait monter le prix de la main-d'œuvre, exercé des pressions sur l'offre de terrains et déçu les consommateurs incapables d'emménager dans leur logement au moment voulu. Non seulement le léger relâchement a permis de réduire le temps d'attente et d'atténuer les pressions à la hausse sur les prix, ce dont les consommateurs locaux se réjouissent, mais il a également permis aux constructeurs de regarnir le stock de logements construits sans commandes qui sont prêts à l'occupation.

Le stock de maisons individuelles construites sans commande se regarnit

Après être tombé à 528 en août 2002 – creux qui n'avait pas été égalé en 53 mois –, le nombre de maisons individuelles achevées mais non écoulées s'est redressé considérablement, pour atteindre 690 à la fin du mois d'août. Il s'agit d'un sommet sans précédent depuis novembre 2001 et d'une hausse de 31 % en comparaison des niveaux enregistrés un an auparavant. Cette situation ne devrait toutefois inquiéter personne : l'accroissement du stock était justifié, et il ne témoigne pas d'un effondrement du marché. Le nombre de logements construits sans commande (exception faite des maisons-témoins) a été terriblement bas durant une bonne partie de 2002, en raison d'une grave pénurie d'habitations inscrites sur le marché de la revente et de la vigueur record de la demande sur le marché du neuf. Fin juillet 2002, la RMR de Calgary ne comptait que 121 habitations de ce type, ce qui représentait une contraction de 62 % par rapport à juillet 2001 et le total le plus bas jamais observé en plus de cinq ans. Devant le risque de perdre des occasions, les constructeurs ont poussé activement la construction de maisons non commandés afin de pouvoir répondre aux besoins d'acheteurs souhaitant emménager sans tarder dans une nouvelle habitation. En août 2003, on a dénombré 263 logements construits sans commande, soit deux fois plus qu'un an plus tôt. Il s'agit du deuxième total en importance depuis presque deux ans.

Bien qu'une hausse du nombre de logements construits sans commande ait été justifiée cette année, les constructeurs doivent maintenant veiller à la contenir. À l'heure actuelle, le stock se situe à un niveau adéquat. Les constructeurs doivent cependant reconnaître que certains facteurs commencent à ne plus être favorables au marché et que, de ce fait, il serait inutile de gonfler les stocks de manière considérable. En 2002, le marché de la revente offrait un choix restreint de

Stock de maisons individuelles neuves
Le nombre de maisons construites sans commande atteint son deuxième sommet en importance depuis 20 mois



Source : SCHL

logements, alors que, cette année, le segment des habitations construites sans commande fait face à une concurrence féroce. À la fin du mois d'août, le nombre de maisons individuelles inscrites sur le marché de la revente était de 54 % supérieur à celui enregistré à pareille époque l'an dernier et atteignait l'un des plus hauts sommets jamais observés depuis le début de 1996. Si la demande de logements neufs se tasse comme on le prévoit et que les stocks de logements collectifs s'accroissent au cours de la période visée par les prévisions, l'année 2004 ne serait peut-être pas le moment opportun pour augmenter fortement le nombre d'habitations construites sans commande.

Alors que le nombre de logements bâtis sans commande a progressé à la hausse au cours des 13 derniers mois, celui de logements-témoins est demeuré relativement stable. De janvier à août, on a dénombré en moyenne 409 maisons-témoins dans la RMR de Calgary, soit 12 de moins qu'à la période correspondante en 2002. Bien que ces chiffres semblent élevés par rapport aux niveaux enregistrés avant 2001, le total actuel est jugé convenable. Compte tenu de la forte demande, de la grande diversité des produits et du nombre croissant de quartiers et de lotissements en développement, les acheteurs veulent se renseigner davantage sur les diverses options qui s'offrent à eux.

Les prix grimperont durant la période de prévisions

Après avoir augmenté dans une proportion négligeable de 1,2 % en 2002 pour se fixer à 242 386 $, le prix moyen des maisons à Calgary semble en voie d'enregistrer en 2003 sa plus forte hausse annuelle depuis 1999. En effet, pour la période allant de janvier à août, le prix moyen des maisons individuelles s'élève à 261 955 $ et affiche un bond de 8 % d'une année sur l'autre. Comme la construction résidentielle a atteint des niveaux records en 2002, des pressions se sont exercées sur les coûts à bien des niveaux de la production. Bien que le renchérissement des matériaux de construction ait continué de faire grimper le coût des logements, c'est la pénurie de main-d'œuvre qualifiée qui a le plus préoccupé les constructeurs. Les gens de métier ont été poussés à leur limite en 2002, si bien qu'ils ont fini par revendiquer des hausses salariales. La demande d'ouvriers étant vive à Edmonton aussi, de nombreux constructeurs n'ont eu d'autre choix que d'accorder les hausses demandées. Quoi qu'on en dise à l'heure actuelle, ce manque de main-d'oeuvre en 2002 s'est traduit par un accroissement du prix des logements cette année.

Outre le coût croissant des matériaux et de la main-d'œuvre, d'autres facteurs ont contribué à l'ascension du prix des logements neufs cette année. Les faibles taux hypothécaires ont permis aux acheteurs de s'offrir des habitations plus chères. Par ailleurs, le mauvais temps et la demande plus vive que

prévu en 2002 ont pris les promoteurs au dépourvu, et l'offre de terrains viabilisés a été insuffisante. Par conséquent, les employés ont dû travailler des heures supplémentaires avec leur matériel pour répondre au besoin accru de terrains aménagés. Comme les prix courants reflètent la production et la demande observées un an plus tôt, les niveaux élevés de l'année dernière ont fait bondir le prix moyen des terrains en 2003. Fin juin, le prix moyen des terrains avait augmenté de 8 % par rapport à 2002 et s'élevait à 61 416 $. Il s'agit du gain sur un an le plus important qui ait été enregistré depuis 1999.

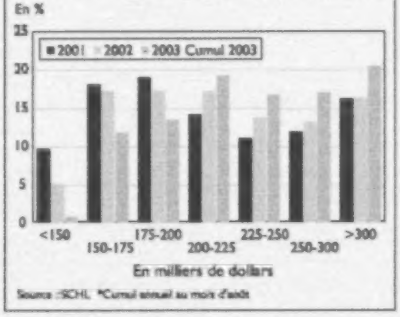
Après un bond de 8 % cette année, le prix moyen des logements augmentera de 6 %, passant de 262 000 $ en 2003 à 277 000 $ en 2004. Comme la construction résidentielle est censée ralentir, la pression à la hausse qui s'est exercée sur le coût de la main-d'œuvre depuis quelques années s'affaiblira. Il se peut que la Colombie-Britannique, en raison des récents feux de forêt, attire des ouvriers pour rebâtir les habitations détruites, surtout des charpentiers puisque ceux-ci sont capables de mobiliser leurs équipes de travail rapidement. Le risque est toutefois minimal, car les gens de métier déjà établis resteront sans doute. Si certains devaient quand même quitter la région, les salaires subiront peu de pression, car le ralentissement actuel des mises en chantier a réduit à néant, ou presque, la pénurie de main-d'œuvre qualifiée.

Certes, la progression des salaires sera contenue, mais d'autres facteurs exerceront de fortes pressions à la hausse sur les prix, notamment l'offre de terrains et de bois d'œuvre. Les droits de lotissement qui ont été imposés récemment pour financer le réseau routier et le transport en commun feront monter de 1 400 $ le prix d'un terrain pour maison individuelle. Heureusement, dame nature a été bienveillante à l'égard des promoteurs durant l'été, si bien que l'offre de terrains viabilisés semble assez bonne en prévision de 2004. Néanmoins, les conditions météorologiques risquent encore de faire augmenter les prix. En effet, si l'hiver se pointe tôt puis s'éternise, les promoteurs pourraient perdre l'avance qu'ils ont prise au cours des mois d'été.

La pénurie de bois d'œuvre est peut-être le facteur qui stimulera le plus le prix des habitations en 2004. À l'heure actuelle, les États-Unis achètent cette ressource à coup de millions de dollars pour bâtir des abris temporaires en Iraq, pays déchiré par la guerre. Ce facteur, conjugué à la baisse de production due aux feux de forêt en Colombie-Britannique, a fait monter d'au moins 4 000 $ le prix moyen du bois d'œuvre nécessaire à la construction d'une habitation. Heureusement pour les consommateurs, l'augmentation sera de courte durée et prendra fin durant la période visée par les prévisions. En revanche, la hausse observée récemment au chapitre des primes d'assurance et du coût d'une couverture

Maisons individuelles écoulées, selon la fourchette de prix

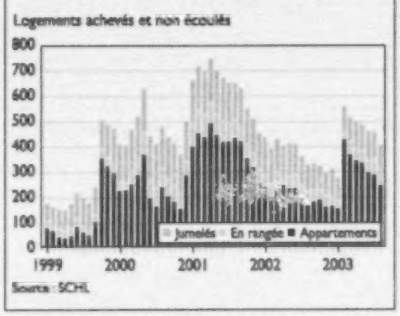
Les maisons de moins de 150 000 $ sont rares



Source : SCHL *Cumul annuel au mois d'août

Stock de logements collectifs

Les stocks sont en baisse mais risquent d'augmenter



Source : SCHL

suffisante pour les constructeurs perdurera, en raison de la vague d'incendies et de vols. D'autres facteurs qui feront bondir les prix des logements l'an prochain seront attribuables aux préférences des consommateurs. En effet, dans le contexte du protocole de Kyoto, bon nombre de consommateurs sensibilisés à l'importance d'économiser l'énergie choisissent d'avoir des générateurs d'air chaud, des fenêtres et des matières isolantes plus éconergétiques.

Le marché des collectifs atteint un sommet

On s'attendait à ce que les mises en chantier soient moins nombreuses cette année sur le marché des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), après avoir atteint 4 926 en 2002 – du jamais vu en 21 ans. Toutefois, à la surprise générale, le nombre de mises en chantier a jusqu'à présent dépassé toutes les attentes. De janvier à août, 3 725 logements collectifs ont été commencés, soit 21 % de plus qu'à la même période l'an passé. Le segment des maisons en rangée mène le bal, avec une amélioration de 34 %; les segments des jumelés et des appartements ont quant à eux affiché des gains respectifs de 21 et 16 %. D'ici à la fin de 2003, les résultats mensuels seront comparés aux chiffres relativement élevés obtenus durant les quatre derniers mois de 2002. En conséquence, la hausse du cumul annuel devrait être ramenée à 6 % pour l'année 2003, et les données cumulatives, se chiffrer à 5 200. Il s'agira alors d'un sommet inégalé en 22 ans et d'une année record pour le segment des logements collectifs non destinés au marché locatif.

Une performance aussi éclatante cette année a de quoi étonner. En effet, on s'attendait à ce que l'annulation du projet East Village et la langueur de l'activité sur le site de l'ancien hôpital général créent certaines contraintes au chapitre de l'offre. Cependant, les promoteurs ont trouvé d'autres terrains pour faire bâtir des ensembles. Par ailleurs, grâce à la faiblesse persistante des taux hypothécaires, la vague d'accession à la propriété s'est poursuivie chez les ménages locataires. Les personnes à la recherche d'un logement de prix abordable se tournent spontanément vers le marché des collectifs pour trouver moins cher qu'une maison individuelle. Depuis le début de l'année, la maison individuelle type se vend 64 % plus cher que le logement en copropriété moyen.

L'emplacement, le mode de vie et l'intérêt des investisseurs sont d'autres facteurs qui alimenteront la demande. Un bon choix d'emplacement contribue toujours de façon déterminante à la bonne tenue du marché des collectifs, et il n'y a eu aucune exception à la règle ces dernières années. De tous les logements collectifs mis en chantier entre janvier et août cette année, le tiers est situé dans la partie centrale de la ville. Les acheteurs souhaitant habiter près de tout et recherchant le style de vie des quartiers centraux disposent donc maintenant d'un vaste choix. Le logement en copropriété est la seule véritable option pour les acheteurs soucieux des coûts qui désirent vivre au centre-ville. Par ailleurs, l'instabilité des marchés des actions a favorisé l'investissement dans les copropriétés en tant que moyen de se constituer un avoir. Selon certaines données empiriques, 25 % ou moins de toutes les copropriétés vendues au cours des 18 derniers mois ont été acquises par des investisseurs souhaitant les offrir en location.

Signaux contradictoires pour les mises en chantier de logements collectifs en 2004

La demande de logements collectifs s'affaiblira au cours de la période visée par les prévisions, mais elle continuera d'être alimentée par tout un ensemble de facteurs. Certes, les taux hypothécaires connaîtront de modestes hausses en 2004, mais ils resteront assez bas pour maintenir à un niveau respectable la demande provenant des accédants à la propriété. Compte tenu du renchérissement des maisons individuelles sur les marchés du neuf et de l'existant, le logement collectif est vite en train de devenir la seule solution possible pour les acheteurs qui sont soucieux des coûts. Certains facteurs associés au mode de vie alimenteront eux aussi la demande, car le fait d'être propriétaire d'un logement en copropriété continue d'être de plus en plus recherché. En outre, on prévoit que les promoteurs demeureront optimistes. À la veille de 2004, nombre d'entre eux possèdent des terrains qui leur assure une bonne situation. On peut s'attendre à ce que l'activité soit intense dans le secteur Beltline ainsi que sur le site de l'ancien hôpital général, grâce à la réalisation de la Phase I du projet The Bridges.

Tandis que les facteurs susmentionnés semblent indiquer que l'activité sera vive en 2004, d'autres éléments écarteront toute possibilité de voir une performance supérieure à celle de cette année. Étant donné que l'immigration et la création d'emplois ont diminué de moitié par rapport à 2002 et que les inscriptions d'habitations existantes ont grimpé de 54 % d'une année à l'autre, le marché ne pourra maintenir sa cadence actuelle sans que les stocks ne s'accroissent de façon importante. Fin août, les stocks de logements collectifs étaient de 24 % plus considérables qu'un an auparavant. Avec presque 5 000 logements collectifs en construction et un taux moyen d'écoulement à l'achèvement de 82 %, il ne faudrait pas rester indifférent à l'éventualité d'une accumulation prochaine des stocks. Si ceux-ci se gonflent effectivement, il se peut que les constructeurs se mettent à faire des offres généreuses pour inciter les acheteurs potentiels à passer à l'acte, tactique qui avait été employée en 2001 pour alléger les stocks.

Avec un nombre accru de logements vacants sur le marché locatif, il n'y a pas lieu d'augmenter la construction de logements collectifs. Auparavant, les investisseurs achetaient des copropriétés en vue de les offrir en location, car les placements de ce genre leur assuraient des flux de trésorerie stables et avaient la réputation d'être relativement sûrs. Toutefois, comme les logements locatifs inoccupés se multiplient à l'heure actuelle, il se peut que bon nombre de ces investisseurs n'arrivent pas à obtenir les loyers qu'ils demandent. Il faut donc s'attendre à ce que certains d'entre eux mettent leurs logements en vente et placent leur capital dans des instruments traditionnels de plus en plus solides. Ce phénomène accentuera tout déséquilibre entre l'offre et la demande, car la concurrence livrée par le marché du neuf sera plus intense au moment même où la demande s'essoufflera chez les investisseurs. De plus, la hausse des taux d'inoccupation aura un effet modérateur sur la construction de logements destinés à la location.

Marché de la revente

Après avoir culminé en 2002, les ventes fléchiront en 2003 puis avoisineront la moyenne de 5 ans en 2004

L'environnement façonné par la dynamique du marché il y a un an a donné lieu à un nouveau record au chapitre des ventes. Grâce aux bas taux hypothécaires, à la forte migration et aux nombreux emplois créés, les ventes d'habitations existantes se sont chiffrées à 25 054 en 2002 dans la RMR de Calgary – du jamais vu. Il s'agit également d'une hausse de 11 % par rapport à l'année précédente. En 2003, certains facteurs qui étaient si favorables en 2002 ont commencé à s'atténuer. On peut donc s'attendre à ce que le nombre de ventes s'élève à 23 500 cette année, ce qui représente environ 1 500 transactions de moins qu'en 2002.

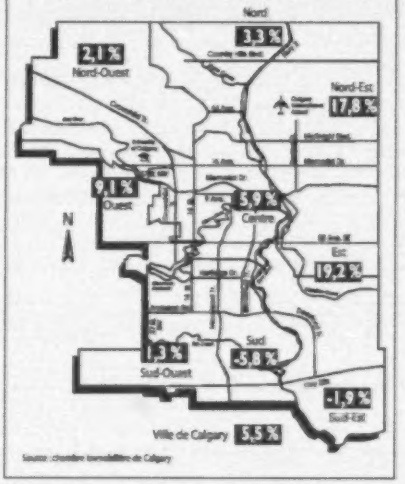
Plusieurs facteurs ont contribué au repli de la demande sur le marché de la revente en 2003. La croissance de l'emploi est à son plus bas niveau depuis 1994 et devrait atteindre seulement 12 500 postes cette année. Cette donnée contraste vivement avec la moyenne des cinq dernières années, qui était de 22 600 emplois par an. Comme il se crée moins d'emploi à Calgary, la région n'arrive plus à attirer autant de migrants qu'auparavant. Le solde migratoire, après avoir atteint un sommet de 20 962 en 2002, devrait descendre à seulement 9 250 en moyenne par année au cours de la période visée par les prévisions. En outre, deux années de ventes records ont suffi à satisfaire une bonne partie de la demande refoulée qui s'était accumulée au cours des cinq années précédentes, ce qui a fait diminuer le nombre d'acheteurs éventuels.

Par ailleurs, même si les faibles niveaux de migration et de création d'emplois ont pour effet de modérer la demande, d'autres facteurs continuent d'avoir une incidence positive sur le marché de la revente. Les taux hypothécaires, qui sont restés près de leurs creux historiques, comptent parmi les forces dominantes. Le nombre d'inscriptions courantes a bondi de plus de 50 %, si bien que les acheteurs éventuels disposent maintenant d'un choix plus vaste que l'an dernier. De plus, le marché est redevenu équilibré grâce à l'accroissement de l'offre; ce changement vient à point nommé pour les acheteurs qui devaient composer avec un marché très favorable aux vendeurs il y a douze mois. Le temps des offres multiples et des surenchères est donc en grande partie révolu.

En janvier et février, il s'est vendu 16 % de moins d'habitations qu'à pareille époque en 2002. Cependant, à la fin d'août, les ventes avaient rebondi, et l'écart n'était plus que de 5 %. Malgré l'amélioration observée durant l'été, le nombre total de transactions cette année s'élèvera à 23 500 et sera donc de 6 % inférieur à celui enregistré en 2002.

La diminution de la migration nette, de la croissance de l'emploi et du nombre d'acheteurs éventuels aura pour effet d'abaisser davantage le nombre de ventes en 2004. Les ventes fléchiront aussi sous l'effet de certains facteurs minant l'abordabilité des logements, notamment la hausse des prix et des taux hypothécaires attendue durant la période de prévisions. Dans le cas des accédants à la propriété, la situation sera aggravée par une pénurie d'inscriptions dans les fourchettes de prix inférieures. On peut s'attendre à ce que les ventes fléchissent de 6 % en 2004, passant de 23 500 à 22 150. Bien qu'il soit censé connaître une deuxième baisse de suite l'an prochain, le marché de la revente devrait tout de même enregistrer sa quatrième performance annuelle en importance.

Ventes S.I.A.® selon le secteur
De janvier à juin (var. en % de 2002 à 2003)



Le marché demeurera équilibré

Afin de jauger l'intensité de l'activité sur le marché de la revente, la SCHL suit l'évolution du rapport ventes-inscriptions courantes, qui lui permet d'évaluer l'équilibre entre l'offre et la demande. Pour la période allant de janvier à août, cet indicateur s'est chiffré à 39 % en moyenne cette année, alors qu'il se situait à 60 % en 2002, ce qui représente un repli considérable. Bien que le tassement des ventes ait contribué à ce changement, la chute du rapport ventes-inscriptions courantes est principalement attribuable à la forte hausse du nombre d'inscriptions courantes. Durant les huit premiers mois de 2003, la chambre immobilière de Calgary avait en moyenne 5 586 logements d'inscrits, soit 43 % de plus qu'entre janvier et août 2002. Les acheteurs de logements existants n'avaient pas bénéficié d'un choix aussi vaste depuis 1996.

En 2002, tandis que le nombre d'inscriptions courantes touchait un creux inégalé en cinq ans, la demande atteignait un niveau record. Comme le marché était favorable aux vendeurs, les logements vendus sans intermédiaire ont été beaucoup plus nombreux que d'habitude. Par conséquent, il se peut que la demande ait même été plus vive que ne l'indiquaient les statistiques du S.I.A.®. Cette année, plusieurs facteurs ont contribué à l'augmentation du nombre d'inscriptions courantes. Les propriétaires qui essayaient de faire une vente directe se sont rendu compte qu'en raison de l'accroissement de l'offre, ils avaient besoin de l'expertise d'un agent immobilier pour pouvoir conclure une transaction dans des délais

Tableau 1

CROISSANCE DU PRIX S.I.A.® SELON LE SECTEUR

Quartiers ayant enregistré le plus grand nombre de ventes en 2003, de janvier à juin (var. en % de 2002 à 2003)

Secteur	*Quartier*	Prix moyen		Ventes	
		2003	*Var. en % 03/02*	*2003*	*Var. en % 03/02*
Nord-Ouest	Tuscany	236 138 $	8,4	145	9,8
	Citadel	225 774 $	4,6	128	-5,2
Nord	Coventry Hills	190 526 $	4,4	198	11,2
	Hidden Valley	218 828 $	10,5	176	-6,4
Nord-Est	Martindale	166 326 $	7,2	260	10,6
	Falconridge	147 564 $	4,0	136	4,6
Ouest	Strathcona Park	316 849 $	19,0	75	5,6
	Signal Hill	339 671 $	-0,1	53	-11,7
Centre	Killarney/Glengarry	257 018 $	12,0	74	8,8
	Altadore	310 434 $	20,8	68	-1,4
Est	Erin Woods	157 334 $	6,0	80	-20,8
	Penbrooke	139 867 $	3,1	66	-23,3
Sud	Sundance	235 126 $	5,1	103	-14,2
	Chapparal	245 393 $	1,1	96	20,0
Sud-Est	McKenzie Lake	281 055 $	19,5	187	-29,7
	McKenzie Towne	211 052 $	2,4	125	43,7
Sud-Ouest	Bridlewood	195 819 $	4,4	127	-0,8
	Somerset	215 264 $	8,3	109	-9,9

Source : chambre immobilière de Calgary

satisfaisants. En outre, comme les dates de prise de possession étaient repoussées à plus de six mois sur le marché du neuf, bien des acheteurs ont attendu en conséquence avant d'inscrire leur habitation existante au S.I.A.®. À mesure la construction des logements neufs tirait à sa fin, de nouvelles inscriptions étaient enregistrées sur le marché. De plus, l'offre s'est accrue parce que certains propriétaires ont mis leur habitation en vente à des fins spéculatives, c'est-à-dire pour tenter de tirer profit des récentes augmentations de prix. Les inscriptions de copropriétés se sont également multipliées, notamment parce que les investisseurs ayant acheté un logement de ce type pour l'offrir en location étaient incapables d'obtenir un loyer suffisamment élevé pour s'assurer d'un rendement acceptable.

En 2003, les inscriptions courantes ont bondi pour atteindre un niveau sans précédent en sept ans. Ce relèvement a permis aux acheteurs éventuels de prendre leur temps et de faire le tour du marché, chose qu'ils n'avaient pu faire en 2002. Comme le nombre de logements à vendre a augmenté, le nombre moyen de jours entre l'inscription et la vente en a fait autant. Fin août, il fallait compter huit jours de plus qu'un an plus tôt pour vendre une maison individuelle type, soit 51 jours en moyenne. Dans le cas des copropriétés, le nombre moyen de jours sur le marché a crû de 5 pour se fixer à 56.

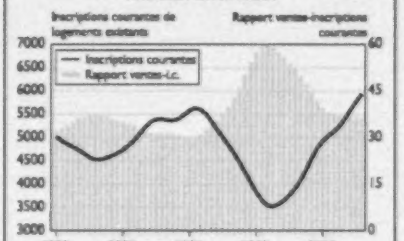
Comme la spéculation se raréfiera et que les achats de logements d'un cran supérieur seront moins abondants, le nombre moyen d'inscriptions courantes devrait descendre à 4 800 en 2004. Les inscriptions de logements en copropriété demeureront nombreuses si les investisseurs continuent d'avoir du mal à obtenir des loyers suffisants.

Ralentissement des hausses de prix

Étant donné les volumes records de ventes et le peu d'inscriptions courantes, le prix moyen a grimpé de 8,8 % en 2002 pour atteindre 198 058 $. Après avoir dépassé le cap des 200 000 $ pour la première fois en janvier 2003, il a affiché une progression de 6,8 % pour la période allant de janvier à août, se chiffrant à 209 815 $. Selon les prévisions, le prix moyen s'élèvera à 211 100 $ à la fin de 2003, ce qui représentera une augmentation de 6,6 % par rapport à 2002.

La récente ascension du nombre d'inscriptions a résorbé en grande partie le déséquilibre qui s'était installé entre l'offre et la demande. Pour vendre leur logement dans des délais convenables, les vendeurs fixent maintenant leur prix en tenant compte du fait que la concurrence s'est accentuée sur le marché. En revanche, bien que le nouvel équilibre du marché soit bénéfique pour la plupart des acheteurs, il n'y a pas eu de grande amélioration pour les accédants à la propriété qui recherchent des habitations de prix inférieur. En 2002, la moitié des logements ayant fait l'objet d'une transaction ont été vendus plus de 200 000 $. Après huit mois en 2003, la proportion s'élevait à 60 %. Quant aux logements inscrits à un prix inférieur à 175 000 $, leur pourcentage est descendu à 20 %, après avoir atteint 31 % deux ans auparavant à peine. Le manque de maisons individuelles bon marché obligera certains acheteurs à se tourner vers le marché des copropriétés.

Les inscriptions de logements existants sont à leur plus haut niveau depuis 1996, et le rapport ventes-inscriptions courantes est en baisse



Sources : chambre immobilière de Calgary, données désaisonnalisées par la SCHL

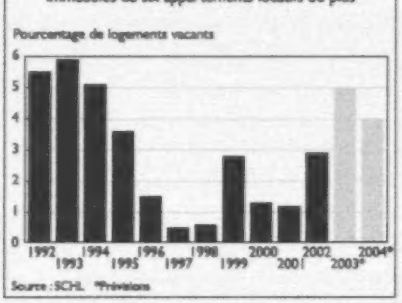
La hausse des prix de revente ralentira davantage en 2004. En effet, les acheteurs auront un choix d'inscriptions encore plus vaste, si bien que les pressions inflationnistes seront plus modérées. Le prix moyen augmentera de 3,8 % l'an prochain, témoignant ainsi de l'équilibre du marché. C'est du côté des maisons individuelles que les prix s'alourdiront le plus, car la pénurie de logements à bas prix perdure dans ce segment du marché. Du côté des copropriétés, le prix moyen devrait s'établir à 158 500 $ en 2003 et croître de seulement 3,5 % en 2004.

Marché locatif

Les taux d'inoccupation bondiront pendant la période de prévisions

De 2,9 % en octobre 2002, le taux d'inoccupation des appartements se détendra pour atteindre 5 % en 2003, avant de passer à 4 % en 2004, selon les prévisions de la SCHL. Parmi les facteurs qui laissent entrevoir une hausse des taux d'inoccupation, les bas taux hypothécaires prédominent. Comme ces derniers se classent parmi les plus bas en 45 ans, ils continuent de stimuler l'accession à la propriété. Au cours des 18 derniers mois, les propriétaires-bailleurs ont perdu beaucoup de locataires, car ces derniers se sont empressés d'acheter une habitation avant que les taux et les prix ne progressent davantage. On prévoit que cette tendance se poursuivra au cours de la période de prévisions, car la faiblesse des taux hypothécaires persiste, contrairement aux attentes exprimées au début de l'année. L'effet intégral du mouvement d'accession à la propriété ne s'est malheureusement pas encore fait sentir, car bon nombre de locataires attendent l'achèvement de leur logement neuf. Compte tenu des volumes presque records de maisons individuelles en construction et du nombre de logements collectifs actuellement en chantier, lequel avoisine les 5 000, on prévoit qu'encore plus de locataires déménageront dès l'achèvement de ces habitations. La hausse du taux d'inoccupation sera également favorisée par d'autres facteurs, notamment l'affaiblissement de la migration nette et l'ajout indirect de logements au parc locatif, notamment de copropriétés que des investisseurs ont achetées en vue de les offrir en location.

Taux d'inoccupation
Immeubles de six appartements locatifs ou plus



Source : SCHL *Prévisions

Les investissements dans le marché des copropriétés accentuent indirectement la concurrence sur le marché locatif

Compte tenu de la faiblesse qui a marqué le marché boursier au cours des dernières années, beaucoup d'investisseurs se sont tournés vers un autre instrument de placement, soit l'achat de copropriétés. Selon des données non scientifiques, plus de 25 % des copropriétés seraient achetées par des investisseurs souhaitant les offrir en location. Depuis quelques années, plus de 1 000 logements ont ainsi été ajoutés indirectement au parc locatif tous les ans, ce qui a accentué la concurrence pour les propriétaires-bailleurs traditionnels. Un élément joue en faveur des propriétaires qui font face à des taux d'inoccupation croissants : la construction d'ensembles locatifs a été très faible à Calgary pendant les douze derniers mois. La conversion de logements locatifs en copropriétés réduira aussi l'accroissement éventuel de la concurrence. Néanmoins, on prévoit que le nombre accru de logements achetés à titre d'investissement fera grimper le taux d'inoccupation en 2003, particulièrement sur le marché haut de gamme. On ne s'attend toutefois pas à ce que ce facteur influe de façon aussi marquée sur les taux d'inoccupation en 2004. Étant donné l'escalade des taux d'inoccupation, il se peut que bon nombre d'investisseurs sur le marché des copropriétés ne puissent pas obtenir les loyers requis pour couvrir leurs mensualités hypothécaires. Par conséquent, bien des personnes qui préfèrent un investissement à court terme pourraient décider de vendre leurs copropriétés en vue de placer leurs capitaux dans des instruments traditionnels.

Majoration des loyers modeste, mais inévitable

Puisque le taux d'inoccupation a atteint son niveau le plus élevé depuis 1994, on prévoit que le rythme de progression des loyers se ralentira. Après avoir monté de 2,7 % en 2002 pour s'établir à 804 $, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres ne progressera que de 1 % durant la période d'un an se terminant en octobre 2003, avant d'augmenter de 2,5 % en 2004. Les bas taux

hypothécaires ayant entraîné une vague d'accession à la propriété, les propriétaires-bailleurs hésiteront de plus en plus à majorer les loyers, afin d'éviter une hausse du taux d'inoccupation. Pour conserver leurs locataires et en attirer de nouveaux, certains propriétaires pourraient réduire les loyers ou fournir d'autres types d'encouragements. Les majorations de loyer les plus faibles devraient se manifester dans les fourchettes supérieures, car c'est dans le haut de gamme que les taux d'inoccupation sont les plus élevés. Puisque les loyers des logements neufs sont plus élevés que la moyenne, les copropriétés neuves achetées par des investisseurs accentuent la concurrence dans le segment haut de gamme du marché locatif.

Le risque d'un accroissement des taux d'inoccupation aura pour effet de restreindre au minimum les hausses de loyers. Néanmoins, ces derniers pourraient augmenter en raison d'un facteur: L'ascension du prix du gaz naturel tout au long des 18 derniers mois se répercutera certes sur les frais d'exploitation. Dans la plupart des cas, les propriétaires-bailleurs tenteront de compenser ces coûts en majorant les loyers. En outre, l'ajout de logements neufs au parc locatif se traduira par une progression des loyers en 2004.

Perspectives d'évolution des taux hypothécaires

Dans un avenir immédiat, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires canadiens demeureront bas, à cause de la décélération rapide de l'inflation et des risques persistants liés à la géopolitique, à la santé et au commerce. Les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, tandis que les taux à moyen et à long termes varient en fonction du coût des fonds sur le marché obligataire. Compte tenu de la faiblesse des taux sur ces marchés, les taux hypothécaires affichés demeureront bas pour le reste de l'année. À mesure que l'économie américaine s'améliorera et que les taux d'intérêt aux États-Unis monteront en 2004, les taux canadiens feront de même, afin de maintenir la stabilité des prix et la valeur de notre devise.

En 2003, les taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans devraient varier respectivement entre 4,25 et 5,25 %, entre 5,25 et 6,25 % et entre 6,00 et 6,75 %. On prévoit que les taux hypothécaires augmenteront d'entre 0,50 et 0,75 point de pourcentage l'an prochain. Depuis quelque temps, l'écart entre les taux hypothécaires et le rendement d'obligations comparables se situe entre 150 et 250 points de base, ce qui permet aux prêteurs de négocier des rabais allant de 50 à 150 points de base par rapport aux taux affichés. Cet écart et ces rabais devraient se maintenir pendant la période de prévisions.

Pour en savoir plus, communiquez avec :

Richard Corriveau

Analyste principal de marché

Téléphone : (403) 515-3005
Sans frais : 1 877 722-2642
Télécopieur : (403) 515-3036
Courrier électronique :
rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

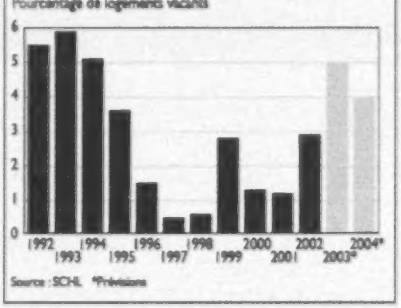
Aperçu de la situation économique

Modeste hausse de l'emploi prévue en 2004

En 2002, il s'est créé 14 900 emplois dans la RMR de Calgary, ce qui représente le total le plus faible depuis huit ans. Étant donné le décalage entre la création d'emplois et la demande de logements de type propriétaire-occupant, cette piètre performance a entraîné un repli de l'activité sur les marchés du neuf et de l'existant cette année. Par ailleurs, il y a peu de chances que les gains au chapitre de l'emploi ne s'améliorent cette année, ce qui donne à penser que la demande de logements se ralentira encore en 2004. Pendant les huit premiers mois de 2003, 9 200 emplois se sont créés à Calgary, soit moins de la moitié du total observé durant la même période en 2002. De plus, peu de ces postes étaient à temps plein, condition préalable importante pour l'achat d'un logement. Les emplois à temps plein ne représentaient en effet que 11 % du total des postes créés entre janvier et août 2003. Bien que certains indices laissent entrevoir une amélioration d'ici à la fin de l'année, on prévoit que seulement 12 500 emplois auront été créés au total en 2003 à Calgary. Même si ce chiffre sera le plus faible enregistré depuis 1994, le rythme de la croissance globale demeure néanmoins respectable. À 2,1 %, le taux de croissance de l'emploi dans la RMR de Calgary devrait correspondre à la moyenne nationale.

Comme en 2002, le secteur tertiaire est actuellement l'étoile brillante du marché du travail à Calgary. Cependant, les segments de la vente au détail et du commerce ont perdu un certain degré d'importance depuis peu. Au cours des huit premiers mois de 2003, le nombre de postes dans le domaine de la vente au détail a accusé une diminution de 4 000, ce qui a annulé la moitié des gains enregistrés en 2002. Heureusement, les répercussions éventuelles de ce repli sur les marchés de l'habitation sont minimes, car la plupart des postes supprimés étaient des emplois à temps partiel. La chute de 9 % qu'a subie le cumul annuel des ventes de véhicules à passagers en 2003 constitue peut-être une préoccupation plus grande pour le secteur de l'habitation. En plus de témoigner de la prudence accrue des consommateurs, cette régression indique que la demande refoulée, qui s'est débloquée grâce aux bas taux de financement, a été satisfaite. Cela pourrait aussi s'appliquer aux marchés de l'habitation.

Croissance modeste de l'emploi pendant la période de prévisions



Source : SCHL *Prévisions

Malgré les suppressions de postes observées dans le domaine de la vente au détail, certains segments du secteur tertiaire ont enregistré des gains impressionnants au chapitre de l'emploi. Contrairement à la situation en Ontario et dans certaines régions de l'Alberta, les craintes liées au syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) ne se sont pas répercutées sur le secteur local des services touristiques. Selon Statistique Canada, il s'est créé 6 500 postes dans l'industrie de l'information, de la culture et des loisirs pendant les huit premiers mois de 2003, et plus de 5 400 dans le secteur de l'hébergement et de la restauration. Malheureusement pour les marchés de l'habitation, les postes dans ces industries sont les moins bien rémunérés de l'économie à Calgary, bon nombre étant habituellement des emplois à temps partiel. Heureusement, le nombre d'emplois à temps plein a augmenté dans le domaine des soins de santé et de l'assistance sociale, où 5 900 postes ont été ajoutés. Par ailleurs, grâce à la place de plus en plus importante qu'occupe Calgary en tant que centre de distribution, 3 000 postes ont été créés dans le secteur du commerce de gros. Les sociétés Sears, Wal-Mart, Canadian Tire et Staples entre autres sont venus s'installer dans la région.

Si le secteur tertiaire enregistre des gains importants au chapitre de l'emploi, les industries appartenant au secteur de la production des biens ont été moins favorisées. Pendant la période caractérisée par l'accroissement des prix de l'énergie et les bénéfices records dans le domaine du pétrole, on avait prévu une reprise de l'emploi dans les secteurs associés à l'industrie des hydrocarbures, à la suite des faibles résultats observés en 2002. Toutefois, ces prévisions ne se sont pas encore concrétisées, l'industrie gazière et pétrolière ayant supprimé en moyenne 7 400 emplois durant les huit premiers mois de 2003. Il semblerait que les fusions et acquisitions dans le secteur énergétique continuent de peser sur l'emploi, car les abolitions de postes effectuées par les sociétés Encana, Conoco Phillips et BP Canada ont fait sentir leurs effets tout au long de l'année. De plus, en raison des incertitudes suscitées par la guerre entre les États-Unis et l'Iraq, les décisions prises dans certains domaines ont été conservatrices et ont parfois même été reportées. Dans certains cas, les plans d'entreprises ont été entièrement modifiés.

Associé à l'industrie des hydrocarbures, le secteur des services professionnels, scientifiques et technologiques continue aussi à s'affaiblir après avoir enregistré une piètre performance en 2002. Au cours des huit premiers mois de 2003, 7 100 postes ont été supprimés au total. Ces pertes, conjuguées à celles qu'a connues le secteur des hydrocarbures, continueront à freiner la demande de logements, car la majorité des postes éliminés étaient des emplois à temps plein et très bien rémunérés en moyenne. C'est ce qui explique que la rémunération hebdomadaire moyenne ait diminué de plus de 3 % pour la période allant de janvier à août 2003 – première baisse récente du genre. La croissance du revenu est capitale pour la demande de logements, car elle améliore la confiance des consommateurs

ainsi que l'abordabilité. Étant donné le repli observé dernièrement, on prévoit que les achats de logements seront moins nombreux et plus conservateurs durant la période de prévisions.

Les nouvelles se rapportant au marché du travail de Calgary ne sont pas toutes bonnes pour les douze prochains mois. En mai, lorsque Statistique Canada a cessé de publier l'indice de l'offre d'emploi, le point de données concernant Calgary était à son niveau le plus bas depuis octobre 1996, laissant ainsi entrevoir un affaiblissement continu de la croissance de l'emploi au cours des prochains mois. Par ailleurs, la maladie de la vache folle continue d'assombrir les prévisions, et les incidences à long terme ne se sont pas encore fait sentir. Malgré ces facteurs défavorables, la SCHL demeure confiante que le nombre de postes créés s'accroîtra légèrement en 2004, pour atteindre 13 500. Puisque le taux de chômage avoisine les 5 % et que la pénurie de travailleurs qualifiés persiste, on prévoit que la majorité des emplois créés seront des postes à temps plein.

Le secteur des hydrocarbures devrait figurer parmi les éléments positifs de l'économie de Calgary en 2004. Lorsque la vague de fusions et la guerre entre les États-Unis et l'Iraq ne seront plus que de simples souvenirs, les bénéfices records réalisés par les sociétés se traduiront vraisemblablement par une hausse de l'emploi dans l'industrie pétrolière et gazière ainsi que dans le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques. Grâce à d'importants projets de construction et d'infrastructure, le nombre de travailleurs devrait s'accroître pendant la période de prévisions, et ce, malgré le peu de bureaux qui seront bâtis au centre-ville et le ralentissement des mises en chantier d'habitations. La construction de bureaux au centre-ville demeurera négligeable, car le nombre de locaux inoccupés a plus que doublé depuis quelques années, en raison notamment de la consolidation du secteur énergétique et des difficultés éprouvées l'an dernier par les secteurs de la haute technologie et des télécommunications. Cette conjoncture sera toutefois contrebalancée par le nombre de chantiers prévus dans le secteur des ventes au détail, en particulier l'expansion de 41 millions de dollars du Market Mall, les travaux de 300 millions de dollars de Deerfoot Meadows et le centre Royal Oak de 50 millions de dollars dans le secteur nord-ouest. Par ailleurs, l'activité semble s'être renforcée dans le secteur de l'entreposage, comme en témoignent le bâtiment de 120 000 pieds carrés de Toromont Process Systems et l'immeuble de la phase II (qui compte un million de pieds carrés) de l'entreprise Westfair Foods.

En outre, la réfection de nombreuses routes, d'échangeurs routiers et de lignes de train léger sur rail devrait se poursuivre, tout comme les travaux d'amélioration de l'aéroport de Calgary. Cette activité, conjuguée à la construction de deux nouvelles écoles secondaires et du nouvel hôpital pour enfants (Alberta Children's Hospital), évalué à 220 millions de dollars, sur le campus de l'Université de Calgary, continueront à stimuler la demande d'ouvriers qualifiés dans le domaine de la construction. Parmi les autres secteurs créateurs d'emplois en 2004 figurera celui de la fabrication, grâce à la reprise attendue de l'économie américaine. Après avoir obtenu des résultats médiocres en 2003, les secteurs du transport et de l'entreposage, des services publics et de la haute technologie enregistreront aussi des gains au chapitre de l'emploi.

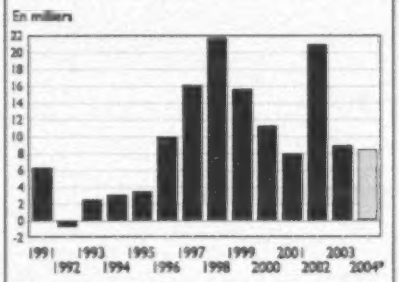
La migration nette est faible par rapport aux normes historiques

Après avoir enregistré une hausse impressionnante, le solde migratoire de la ville de Calgary a connu une baisse plus forte que prévu. Selon les données du dernier recensement municipal, la population de la ville de Calgary a augmenté de 8 965 habitants pendant la période d'un an se terminant le 30 avril 2003, ce qui représente un repli de 57 % par rapport au chiffre de 20 962 enregistré en 2002. Il s'agit aussi du deuxième total le plus bas observé à Calgary depuis 1995.

La réputation de Calgary à titre de « génératrice d'emplois » a flétri ces derniers mois. Par les années passées, Calgary accueillait le plus grand nombre de migrants provenant d'autres provinces ou d'autres centres albertains, en raison des occasions d'emplois hautement rémunérés et sûrs que l'on y trouvait. Toutefois, les possibilités d'emplois à Calgary ont diminué récemment, comme en témoignent les résultats enregistrés en 2002, qui ont été les plus faibles en huit ans. De plus, les débouchés se sont améliorés dans d'autres régions, et celles-ci attirent maintenant des migrants au détriment de Calgary; cette conjoncture décourage aussi les habitants de ces collectivités de déménager ailleurs. Un exemple notable à cet égard est celui d'Edmonton, où la croissance de l'emploi a été analogue à celle de Calgary pour la première fois en cinq ans. Le marché du travail a repris en 2002 au Manitoba, en Saskatchewan et en Colombie-Britannique, principaux lieux d'origine des migrants venus s'installer à Calgary par le passé.

La SCHL prévoit que le solde migratoire se chiffrera à 9 500 pour la période d'un an prenant fin le 30 avril 2004, ce qui représentera une faible augmentation de 6 % par rapport au chiffre de 2003. Notre économie continuera d'attirer des migrants, mais son degré d'attraction demeurera faible en raison des gains observés au chapitre de l'emploi, qui ont été médiocres par comparaison aux données historiques récentes. Les provinces situées à l'ouest de l'Ontario, d'où proviennent plus de 90 % du nombre net de migrants établis à Calgary, sont en bonne position pour enregistrer d'autres hausses de l'emploi. Il en est de même pour certains centres de l'Alberta, entre autres Edmonton et Fort McMurray. Avec l'affaiblissement de la croissance de l'emploi à l'échelle locale et l'amélioration d'autres marchés, le solde migratoire dans la région de Calgary sera modeste par rapport aux normes historiques.

Migration nette, ville de Calgary



Source : Ville de Calgary (du 1er mai au 30 avril) *Prévisions de la SCHL

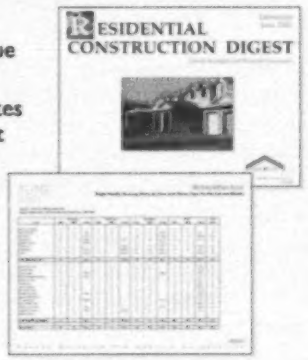
RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières referme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement es tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 $ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642



Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT DE CALGARY
SEPTEMBRE 2003

	2001	2002	Var. en %	2003*	Var. en %	2004*	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A.®[1] (moy. ann.)	5 021	3 902	-22,3 %	5 600	43,5 %	4 800	-14,3 %
VENTES S.I.A.®							
Tous logements confondus	22 512	25 054	11,3 %	23 500	-6,2 %	22 150	-5,7 %
Logements individuels	17 616	19 031	8,0 %	17 800	-6,5 %	16 750	-5,9 %
Copropriétés	4 896	6 023	23,0 %	5 700	-5,4 %	5 400	-5,3 %
PRIX S.I.A.® ($)							
Tous logements confondus	182 090 $	198 058 $	8,8 %	211 100 $	6,6 %	220 000 $	4,2 %
Logements individuels	194 116 $	212 844 $	9,6 %	228 000 $	7,1 %	238 000 $	4,4 %
Copropriétés	138 818 $	151 337 $	9,0 %	158 500 $	4,7 %	164 000 $	3,5 %
MARCHÉ DU NEUF							
MISES EN CHANTIER							
Tous logements confondus	11 349	14 339	26,3 %	13 450	-6,2 %	12 450	-7,4 %
Logements individuels	7 559	9 413	24,5 %	8 250	-12,4 %	7 750	-6,1 %
Copropriétés	3 790	4 926	30,0 %	5 200	5,6 %	4 700	-9,6 %
PRIX MOYEN DES LOGEMENTS NEUFS							
Logements individuels	239 437 $	242 386 $	1,2 %	262 000 $	8,1 %	277 000 $	5,7 %
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct.)	1,2	2,9		5,0		4,0	
Loyer (var. en % d'une année sur l'autre)	5,8	2,7		1,0		2,5	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaire (3 ans)	6,88	6,28	-0,6	5,76	-0,5	6,01	0,3
Taux hypothécaire (5 ans)	7,41	7,02	-0,4	6,42	-0,6	6,83	0,4
Personnes occupées	567 200	582 100	2,6 %	594 600	2,1 %	608 100	2,3 %
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)	23 800	14 900		12 500		13 500	
Solde migratoire (année de recensement[2])	7 991	20 962	162,3 %	8 965	-57,2 %	9 500	6,0 %

* *Prévisions de la SCHL*

Source : SCHL, chambre immobilière de Calgary, Statistique Canada, Ville de Calgary

[1] *Le Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.*

[2] *Période allant du 1er mai au 31 avril*

©2003, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.